

Grimstadkommune

Vafjellveien, 18.6.25.

## Kommentar til innkommet nabomerknad for etablering av ny boenhet på gnr. 49, bnr. 48 og 72

Viser til mottatt nabomerknad fra Arendals Advokatene v/ Marius Mørner Staurset på vegne av Wenche Windseth og Melany Nystedt

Kommentarene er gitt med referanse til merknadens inndeling. Utklipp fra merknaden gjengis med kursiv skrift og blå farge

### 1. Innledning

*Det refereres til kort tidsfrist og høy arbeidsbelastning og tas forbehold om å supplere disse nabomerknadene på et senere tidspunkt.*

Frist for merknader er angitt med en frist i henhold til PBL § 21-3, andre setning (2 uker). Det er altså ordinær frist, ikke kort frist. Vi har ikke mottatt noen forespørsel på ønske om utsatt frist. Loven gir ikke anledning til at naboene etter for godt befinnende selv skal bestemme når de ønsker å komme med merknader. Vi anser derfor at eventuelt senere innkommende merknader avvises.

*Innledningsvis bemerkes det at saken ser ut til å ha større likhetstrekk med tidligere søknad om dispensasjon fra plankrav og kommunens vedtak i sak 20/2451-10.*

Utseendemessig er det klart at dette omsøkte tiltaket har noen likhetstrekk med tidligere omsøkte tiltak. Men det er likevel en rekke ulikheter med hensyn til utforming og ikke minst at tiltaket nå innebærer en ny boenhet (fortetting). Dette innebærer også at grunnlaget for antall dispensasjoner nå er redusert til å kun være byggeforbudet i strandsonen.

### 2. Om beskrivelsen av tiltaket og anførsel om unntaket fra plankrav

#### a) Generelt om tiltaket

*Det fremstår som noe uklart hva det omsøkte tiltaket innebærer av endringer i eksisterende bygningsmasse.*

*Tegningene som er vedlagt markerer ikke tydelig hvilke endringer som skal gjøres og dette er heller ikke nærmere beskrevet i søknadsteksten.*

*Man kan ikke se at det er gitt noen nærmere redegjørelse for hvordan påbygget skal utføres, utover at det er lagt ved noen illustrasjoner betegnet som «fasader», «snitt», «perspektiver» og «illustrasjoner».*

På fasadetegningene er det tydelig angitt på sidene hva som er eksisterende bygning og hva som er nytt. Dette er ytterligere vist med farge på situasjonsplan. I tillegg viser illustrasjonene bygget «før og etter»

*Ut fra disse, ser tiltaket ut til å omfatte både endring av takkonstruksjon, vesentlig økning av byggets høyde, etablering av store kvister på begge sider (med takutstikk), samt trapp med understøttet veranda. På tegning «Perspektiver» ser det også ut til å fremgå enda en understøttet veranda. Det ser også ut til at tiltaket omfatter etablering av to piper. Begge pipene har vært på boligen siden den ble oppført, så litt overraskende om ikke naboene har lagt merke til disse før nå. Men vil som følge av tiltaket forlenges noe.*

*Det er videre heller ikke gitt noen beskrivelse av eller dokumentasjon på det omsøkte tiltakets arealmessige omfang, utover at det er anført at BRA kun økes med 15 kvm. og at BRA totalt sett vil være 221 kvm. Man savner følgelig en beregning av BRA.*

I vår søknad er det beskrevet hva kravene i kommuneplanen er for denne type tiltak. Uheldigvis er det gjort en sammenblanding på beskrivelse av BRA gjengitt fra kommuneplanen og beskrivelsen av tiltakets BYA (rettet i innsendt søknad). Men oppgitte tall er riktig og innenfor planens begrensning. Kan uansett ikke se at dette har betydning for at naboene skal kunne vurdere plassering og utforming.

*Søknaden fremstår som mangelfull og man forutsetter at det gis en mer detaljert redegjørelse for hvilke endringer man søker om å få utføre i den eksisterende bygningsmassen, dvs. en nærmere beskrivelse av påbyggets utforming, omfang etc.*

Vi kan ikke se at det er noe mangler i varsling av dispensasjonssøknad. Både høyder og beskrivelse av endringer er vist på de varslede dokumentene. Hvordan det skal utføres tilhører detaljprosjekteringsfasen

### **b) Byggets høyde**

*Byggets høyde var en helt sentral problemstilling i klagesak for Statsforvalteren i 2021, ettersom naboklagene den gang prinsipalt gjaldt tap av utsikt pga økt høyde ved omsøkt tiltak. Denne problematikken er fortsatt høyst relevant.*

I statsforvalters vurdering datert 24.9.21. er byggehøyden **kun beskrevet ett sted**. Innholdet i den beskrivelsen er kun at ny søknad kan tas til ny realitetsbehandling fordi det er endret utforming, plan og bygningsloven er endret og kommuneplanen er endret siden forrige behandling for mer enn 15 år siden. Videre er det beskrevet at tidligere påstander om feilaktig saksbehandling og mønehøyder ikke skal tillegges vekt.

Det er altså ikke gjort noen vurderinger på om den gangs omsøkte tiltak ikke kan tillates pga dens høyde.

I søknaden har vi fulgt opp vurderingene statsforvalteren har gjort og ikke lagt vekt på tidligere behandlinger og høyder.

Vi forholder oss til at denne søknaden inneholder endringer av utforming, endringer av bruk og er unntatt kravet om plan.

**Unntak av plan var ikke tilfellet ved forrige tiltak og i motsetning til høyder var det faktisk statsforvalterens hovedargument for å omgjøre tidligere vedtak.**

### **c) Vedrørende unntaksbestemmelsen i kommuneplanen**

- Naboer har ikke rett på at plantegninger skal følge nabovarsel. Innsendt søknad dokumenterer at kravet for selvstendig boenhet er til stedet.
- Utnyttelsesgraden er i varetatt.
- Tiltakets arkitektur er tilpasset eksisterende bebyggelse. Viser tydelig på illustrasjonene. Nærmest alle boligene på bildene har rom på loftene og det omsøkte tiltaket bryter ikke med dette.

### **3. Vedrørende dispensasjon**

*«Silhuettvirkningene og synbarhet fra sjøen vil bli enda tydeligere ved endring som omsøkt.»*

For at en skal påberope seg silhuettvirkninger er det en forutsetning at bygningen kommer over landskapet og bryter mot himmelen. Noe som overhodet ikke er tilfelle her.

At synbarhet fra sjøen blir tydeligere må en jo gjerne mene. Men det er i tilfelle en klar forskjønnelse/ forbedring og tilpasning til områdets bebyggelse. Om det da blir tydeligere for flere må oppfattes som ytterligere en fordel. Det er dagens utforming av bygningen som fraviker fra all annen bebyggelse.

Fordelene med tiltaket er tydelig vist i søknaden og inneholder ingen punkter som er av privat karakter. Innholdet i merknaden hvor det refereres til sivilombudet er derfor ikke relevant.

Når det gjelder utsiktstap har ikke kommunen gjennom to tidligere klagevedtak funnet at dette er av slik betydning at det skal hensyntas. Heller ikke i statsforvalterens vurdering er det nevnt med ett eneste ord. Det omsøkte tiltaket er i tråd med unntaket for plankrav (gjelder også i strandsonen) og bruken (fortetting) innebærer enda sterkere fordeler i dispensasjonsavveiningen.

#### **4. Avslutningsvis**

*Det bes om at tiltakshaver hensyntar kommentarene fra naboene. For det tilfellet at søknaden allikevel blir innsendt til kommunen, bes det om at det blir sendt i kopi til vårt kontor.*

Vår vurdering om at det omsøkte tiltaket er noe kommunen har tilrettelagt for i kommuneplanen og at det også tilfredsstillende nasjonal fortettingsstrategi er kun styrket etter å ha lest merknaden. Merknaden viser ikke til noen nye momenter som tilsier at naboens merknader skal hensyntas i denne behandlingen heller.

*Med vennlig hilsen  
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS  
924 25 096  
[esben@giljebyggraadgivning.no](mailto:esben@giljebyggraadgivning.no)*

# Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



28.05.2025 14:22:15 AR683272262

## Her skal vi bygge, rive eller endre

<b>Adresse:</b>	Klomra 11, 4870 Fevik		
<b>Kommune:</b>	GRIMSTAD		
<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
49	48	0	0

## Vi varsler herved om

<b>Tiltakstype:</b>	Endring av bygg - utvendig - Påbygg
<b>Tiltaksformål:</b>	Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om påbygg

### Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

**Beskrivelse:**

PBL § 1-8

**Begrunnelse:**

Se vedlegg

### Plan(er) som gjelder for eiendommen

<b>Type plan:</b>	Arealdel av kommuneplan
<b>Navn på plan:</b>	Kommuneplan for Grimstad 2019 - 2031

**Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til**

**Kontaktperson:** Gilje Byggrådgivning AS, Esben Gilje  
**E-post:** esben@giljebyggraadgivning.no  
**Telefon:** 37046500 / 92425096

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

**Søker:** Gilje Byggrådgivning AS  
**Organisasjonsnummer:** 896262122  
**Telefon:** 37046500 / 92425096  
**E-post:** esben@giljebyggraadgivning.no  
**Postadresse:** Vafjellveien 1 , 4887 GRIMSTAD

## Nabovarselet er signert av

ESBEN GILJE på vegne av GILJE BYGGRÅDGIVNING AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

01 Bringsverd, Bjørn - Situasjonsplan.pdf

Vedlegg til nabovarsling, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn,.pdf

05 Bringsverd, Bjørn - Perspektiver.pdf

03 Bringsverd, Bjørn - Fasader.pdf

06 Bringsverd, Bjørn - Illustrasjoner.pdf

04 Bringsverd, Bjørn - Snitt.pdf

Søknad om dispensasjon for å etablere ny boenhet, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn, 190225.pdf

# Kvittering for nabovarsel

**Prosjekt:** Bringsverd, Bjørn, ny boenhet

**Søker:** Gilje Byggrådgivning AS

**Altinnreferanse:** AR683272262

## Eiendom/byggested

**Adresse:** Klomra 11 , 4870 Fevik

**Kommune:** GRIMSTAD

<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
49	48	0	0

## Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

<b>Vedleggstype:</b>	<b>Filnavn:</b>
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	01 Bringsverd, Bjørn - Situasjonsplan.pdf
Annet	Vedlegg til nabovarsling, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn,.pdf
TegningNyFasade	05 Bringsverd, Bjørn - Perspektiver.pdf
TegningNyFasade	03 Bringsverd, Bjørn - Fasader.pdf
TegningNyFasade	06 Bringsverd, Bjørn - Illustrasjoner.pdf
TegningNyttSnitt	04 Bringsverd, Bjørn - Snitt.pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon for å etablere ny boenhet, gnr. 49 bnr.48 og 72 Bringsverd Bjørn, 190225.pdf

## Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

**Eier/fester av naboeiendom:** KAI PAULSEN

<b>Adresse:</b>	<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
Klomra 15, 4870 FEVIK	48	188	0	0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 28.05.2025 14:25:12

**Eier/fester av naboeiendom:** BJØRN BRINGSVERD

<b>Adresse:</b>	<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
	49	15	0	0
	49	18	0	0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 28.05.2025 14:25:16

**Eier/fester av naboeiendom:** WENCHE WINDSETH

<b>Adresse:</b>	<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
Klomra 9, 4870 FEVIK	48	184	0	0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 28.05.2025 14:25:20

**Eier/fester av naboeiendom:** AGDER FYLKESKOMMUNE

<b>Adresse:</b>	<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
	202	420	0	0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 28.05.2025 14:25:23

**Eier/fester av naboeiendom:** MELANY NYSTED

**Adresse:**

Klomra 17, 4870 FEVIK

**Gårdsnr.:**

48

**Bruksnr.:**

101

**Festenr.:**

0

**Seksjonsnr.:**

0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 28.05.2025 14:25:27

Gilje Byggrådgivning

Vafjellveien 1  
4887 Grimstad

Sendt pr. epost til [esben@giljebyggraadgivning.no](mailto:esben@giljebyggraadgivning.no)

Advokat Pål Christensen (H)\*  
Advokat Eva Johnsen Holm  
Advokat Kristoffer Wibe Koch  
Advokat Marius Mørner Staurset  
Advokat Samuel Bjørnson

Juridisk rådgiver Ove Andersen

\* Møterett for Høyesterett

Arendal, 6. juni 2025

Vår ref.: 15271/3326/ MMS

## **Vedrørende nabovarsel for søknad om påbygg for gnr.49, bnr.48, Grimstad.** **Nabomerknader**

### **1. Innledning**

Det vises til nabovarsel fra Gilje Byggrådgivning AS («GBAS») pva tiltakshaver Bjørn Bringsverd for søknad om påbygg på eiendom med gnr.49, bnr.48, Grimstad.

Naboer Wenche Windseth og Melany Nysted har tatt kontakt med vårt kontor for bistand til å inngi merknader til søknaden. Som følge av kort tidsfrist og høy arbeidsbelastning, tas det forbehold om å supplere disse nabomerknadene på et senere tidspunkt. Man varsler allerede nå at et eventuelt positivt vedtak fra kommunen vil bli påklaget.

Innledningsvis bemerkes det at saken ser ut til å ha større likhetstrekk med tidligere søknad om dispensasjon fra plankrav og kommunens vedtak i sak 20/2451-10. Etter klageomgang omgjorde Statsforvalteren den gang kommunens vedtak, jf. Statsforvalterens vedtak 24.09.21 i sak 2021/5721.

Den gang, i 2021, søkte GBAS

«om dispensasjon fra kommuneplanens plankrav og pbl.§1-8(2) for endring av takform, denne gang til mansard/saltaksløsning med 2 arker, terrasser i gavler, utvendig trapp opp til den ene arken, g med topp møne på cote 29,3»  
(ref. utdrag fra Statsforvalterens vedtak, s.1)

Den nye søknaden om påbygg oppfattes som en omkamp på negativt vedtak fra Statsforvalteren, selv om det nå innhylles i en betegnelse som opprettelse av ny boenhet og påberopes unntak ihht kommuneplanens §2.1 c nr. 4.

Søknaden vil bli kommentert nærmere i punktene under.

## 2. Om beskrivelsen av tiltaket og anførsel om unntak fra plankrav

### a) Generelt om tiltaket

Det fremstår som noe uklart hva det omsøkte tiltaket innebærer av endringer i eksisterende bygningsmasse.

Tegningene som er vedlagt markerer ikke tydelig hvilke endringer som skal gjøres og dette er heller ikke nærmere beskrevet i søknadsteksten.

Man kan ikke se at det er gitt noen nærmere redegjørelse for hvordan påbygget skal utføres, utover at det er lagt ved noen illustrasjoner betegnet som «fasader», «snitt», «perspektiver» og «illustrasjoner».

Ut fra disse, ser tiltaket ut til å omfatte både endring av takkonstruksjon, vesentlig økning av byggets høyde, etablering av store kvister på begge sider (med takutstikk), samt trapp med understøttet veranda. På tegning «Perspektiver» ser det også ut til å fremgå enda en understøttet veranda. Det ser også ut til at tiltaket omfatter etablering av to piper.

Det er videre heller ikke gitt noen beskrivelse av eller dokumentasjon på det omsøkte tiltakets arealmessige omfang, utover at det er anført at BRA kun økes med 15 kvm. og at BRA totalt sett vil være 221 kvm. Man savner følgelig en beregning av BRA.

Søknaden fremstår som mangelfull og man forutsetter at det gis en mer detaljert redegjørelse for hvilke endringer man søker om å få utføre i den eksisterende bygningsmassen, dvs. en nærmere beskrivelse av påbyggets utforming, omfang etc.

### b) byggets høyde

I tegningsgrunnlaget «Fasade» er det omsøkte tiltaket påført betegnelse «eksisterende» (nåværende høyde) og «ny» (ny høyde etter utført tiltak) i høyderetningen, men uten angivelse av (høyde-) mål. I tegningsgrunnlaget «Snitt» er høyden på utført tiltak imidlertid angitt til 7 m., fra kote 23, dvs. ferdig tiltak med kotehøyde 30.

Dette innebærer at man i realiteten har søkt om å forhøye hele den eksisterende boligen med omkring 2 meter, hvilket er eksakt det samme som GBAS søkte om og fikk avslag på i 2021.

Byggets høyde var en helt sentral problemstilling i klagesak for Statsforvalteren i 2021, ettersom naboklagene den gang prinsipalt gjaldt tap av utsikt pga økt høyde ved omsøkt tiltak. Denne problematikken er fortsatt høyst relevant.

Om sakens historikk hva angår tiltakshavers overskridelse av godkjent byggehøyde mv., viser jeg til mitt klageskriv 25.02.21 i klagesak for Statsforvalteren 2021/5721, hvor det er gitt en lengre redegjørelse for denne problematikken.

Man hitsetter også fra Statsforvalterens vedtak 24.09.21 i nevnte sak:

« Den 10.04.2003 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig på vilkår av at mønehøyden ikke måtte overstige cote 28. Boligen skulle erstatte en hytte på eiendommen.

Under oppføring av boligen ble det påvist at mønehøyden ville bli på ca. cote 30. Tiltakshaver anførte at mønehøyde ble fastsatt ut fra TV-antennen på eksisterende hytte, og at denne var på ca. cote 29,5. Tiltakshaver vant imidlertid ikke frem hverken hos kommunen eller hos Fylkesmannen i Aust-Agder med sin påstand, og høyden ble her fastslått til cote 28. Boligen ble deretter ferdigstilt med en form for nedfelt takterrasse for å tilfredsstillende fastsatt cotehøyde.

I 2006 ble det på søkt på nytt om tillatelse til opprinnelig tiltenkt takform, alternativt valmtak med topp møne på cote 29,2 som da påstås å være i samsvar med antennehøyde på tidligere hytte. Et enstemmig Bygningsråd avsto søknaden i møte den 14.09.2006, og etter klage fra tiltakshaver ble kommunens vedtak også opprettholdt av Fylkesmannen i Aust-Agder i vedtak av 21.12.2006.»

Også i søknaden til Gilje Byggrådgivning i 2020 ble det anført at bygget skulle være 2 meter høyere enn det som fulgte av offentlige vedtak idet man anførte at høyden skulle følge en TV-antenne inkl. et mindre avvik. Statsforvalteren avsto en slik oppfatning:

«Søknaden om dispensasjon er i stor grad begrunnet ut fra en påstått feilaktig saksgang på begynnelsen av 2000-tallet. Statsforvalteren viser til at de påstander som fremsettes vedrørende godkjent mønehøyde er endelig avgjort gjennom Fylkesmannen i Aust-Agders vedtak av 21.12.2006. I den grad tiltakshaver ønsker å gå videre ut fra et slikt grunnlag må dette eventuelt skje gjennom et søksmål rettet mot vedtaket av 21.12.2006. Ut fra det faktum at både utformingen av tiltaket, plan- og bygningsloven samt kommuneplanen er endret siden forrige behandling for nærmere 15 år siden finner Statsforvalteren at saken kan tas opp til realitetsbehandling som en ny søknad, dog uten at påstandene om tidligere feilaktig saksbehandling og mønehøyde skal tillegges noen vekt ved behandlingen.» (jf. Statsforvalterens vedtak i sak 2021/5721, s.2-3).

Siste setning gjenfinner man også på s.1 i søknaden fra GBAS (markert i blå tekst), men da med en oppfatning/påstand om at man skal «se bort fra all historikk fra begynnelsen av 2000-tallet».

Det er noe uklart for meg hva GBAS mener med dette utsagnet, all den tid Statsforvalteren i 2021 understreket at man ikke skulle hensynta «påstandene om tidligere feilaktig saksbehandling og mønehøyde» som GBAS selv fremmet. Altså var det GBAS' sin oppfatning på disse punktene man ikke ville vektlegge. Dette innebærer naturligvis ikke at man skal se bort ifra sakshistorikken som helhet.

Tidligere nabomerknader vedrørende byggets høyde og tap av utsikt i klagesak 2021/5721 er som nevnt fortsatt høyst relevante og opprettholdes i sin helhet. Man vedlegger for ordens skyld klageskrivet av 25.02.21 og viser til det som fremgår der.

## **Bilag 1: Klageskriv, 25.02.21**

### c) Vedrørende unntaksbestemmelsen i kommuneplanen

GBAS har påberopt at unntaksbestemmelsen i kommuneplanens §2.1 c nr. 4 kommer til anvendelse, slik at det ikke er krav til utarbeidelse av reguleringsplan. Man deler ikke denne oppfatningen.

Som nevnt over, fremstår søknaden som en ren «omkamp» om et tidligere omsøkt tiltak som Statsforvalteren i Agder har avvist i klagesak 2021/5721. Det er nå påberopt at tiltaket er et påbygg, og ikke endring av takform slik tilfellet var i 2020-2021. Dette må være begrunnet i et ønske om å få tiltaket godkjent etter unntaksbestemmelsen.

I realiteten fremstår tiltaket imidlertid som det samme som i 2020-21, i hvert fall i det vesentligste, og innebærer omfattende endringer av det eksisterende byggets fasade. Man kan ikke se at dette er i tråd med regelverket eller at det har vært hensikten å tillate noe slikt etter unntaksbestemmelsen.

Det følger av kommuneplanens §2.1a at tiltak etter pbl. §20-1(1) at påbygging og fasadeendring er underlagt et krav om reguleringsplan. Det er imidlertid åpnet for at en fortetting med 1-2 boenheter kan tillates, forutsatt at tiltaket skjer i områder avsatt til nåværende eller fremtidig boligbebyggelse, for sistnevntes del med avgrensning til under 2000 kvm. områdeareal i kommuneplanen, jf. kommuneplanens §2.1 c nr. 4. Unntaksregelen er imidlertid presisert med en rekke tilleggsvilkår, jf. kulepunktene til bestemmelsen.

Det er flere forhold her som fremstår som uavklart og som man mener må adresseres og dokumenteres i søknaden:

- Først og fremst må tiltaket oppfylle kravet om etablering av en ny boenhet, ettersom dette er et grunnvilkår for at unntaksbestemmelsen skal komme til anvendelse. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at påbygget oppfyller/vil oppfylle krav til selvstendig boenhet, dvs. at boenheten som skal etableres er selvstendig og uavhengig av eksisterende bebyggelse, samt inneholder alle nødvendige romfunksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad, toalett mv.
- Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30 % BYA eller 225 kvm. BRA. Ref. over om manglende dokumentasjon på dette. Det er i søknaden anført at tiltakets BRA vil ligge helt tett opptil det som maksimalt er tillatt, hvilket gjør det særskilt påkrevet med dokumentasjon på at vilkåret er overholdt. Areal under takutstikk skal på nærmere vilkår medregnes i BRA, jf. TEK 17 §5-4. Dette må avklares i søknaden.
- Tiltakets arkitektur må tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet. Det er i søknaden anført at tiltaket følger den utformingen som eksisterende bebyggelse har. Man deler ikke denne oppfatningen. Det vises til redegjørelsen over vedrørende tiltakets vesentlige økning av byggets høyde, endret takform og omfattende fasadeendringer ved kvister, verandaer, samt at det også ifølge tegningene skal etableres flere større vinduer (i kvistene). Tiltaket bryter i stor grad med eksisterende bebyggelse. I realiteten oppfatter man søknaden som en utbygging med ny etasje og en total endring av byggets utseende over eksisterende 1. etg. Det er i søknaden anført at eksisterende bygg «ikke fremstår som ferdig», hvilket Nysted og Windseth reagerer sterkt på all den tid bygget har stått slik i omkring 20 år og er et resultat av flere runder med offentlige vedtak vedrørende dets utforming.

### 3. Vedrørende dispensasjon

GBAS har søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet som følger av pbl.§1-8. Det anføres at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt. Det vises i det vesentligste til tidligere kommentarer til dette i sak fra 2021, hvorfra følgende hitsettes fra klageskriv 25.02.21:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. §19-2 annet ledd.

I forarbeidene er det presisert at det må «foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», slik at det «normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke», jf. Ot.prp.nr- 32 (2007-2008), s.242.

Hva angår vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak formålsbestemmelsen viser man til at herværende sak gjelder en utbygging av en eiendom som ikke bare ligger innenfor 100-metersbeltet, men som også ligger fremst på en topp med direkte ut – og innsyn fra sjøen. Eiendommen er prominent situert og bygget har allerede et forholdsvis voldsomt omfang og massivt uttrykk i forhold til omgivelsene med stor grunnflate og høyde. Silhuettvirkningene og synbarhet fra sjøen vil bli enda tydeligere ved endring som omsøkt.»

[...]

«Man kan ikke se at tiltakshaver har påvist tilstrekkelig grad av relevante fordeler ved dispensasjonen, foruten fordeler som fremstår som personlige hensyn. Dette går klart på bekostning av naboer som Nysted, som på sin side lider et betydelig utsiktstap og verdiforringelse av eiendommen.

Det vises også til Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2014/334, hvor det er uttalt:

«Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom vil imidlertid i mange tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan – og bygningsloven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og ikke utelukkende i slike relevante fordeler ved tiltaket nevnt ovenfor. Grunnene som da oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste».

Også i sak 2014/334 har sivilombudsmannen uttalt seg om vektleggingen av anførte hensyn bak det omsøkte tiltak:

«Betydningen av individuelle forhold knyttet til søkers person er omtalt i juridisk litteratur. I Plan- og bygningsrett del 2 (2. utgave 2011) skriver Pedersen m.fl. på side 210–211 at slike hensyn bare i begrenset utstrekning kan tillegges vekt, ettersom arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende. Videre uttales at det er vanskelig å se at individuelle forhold kan tillegges vekt utenom i de tilfeller hvor det dreier seg om forhold knyttet til søkerens fysiske person.»

Utsiktstapet til naboer ble også den gang adressert og gjentas her, jf. også utdrag fra samme klageskriv:

«I sak 2011/1023 uttalte Sivilombudsmannen følgende:

«I fylkesmannens vedtak og i fylkesmannens svar til ombudsmannen hevdes det at dispensasjon ikke medfører særlige ulemper for naboen og at ulempene ikke er av en slik art og grad at det taler mot dispensasjon. Forbudet i pbl. 1985 § 70 nr. 2 innebærer imidlertid at lovgiver har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. At ulempene naboen vil oppleve er beskjedne vil derfor ikke være et selvstendig argument for at dispensasjon skal gis etter pbl. 2008 § 19-2. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Fylkesmannen trekker frem at verandaen er en viktig trivselsfaktor for tiltakshaver. Tiltakshavers behov for en usjenert uteplass på sin eiendom fremstår imidlertid som et personlig hensyn. Slike hensyn har normalt ikke «avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven», se Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.» (mine understrekninger)

Sivilombudsmannen behandlet også en sak i 2012 hvor byggets høyde og plassering fikk en negativ innvirkning på naboenes utsikt, jf. sak 2012/1956. Sivilombudsmannen uttalte følgende:

«Utgangspunktet er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde på byggverket skal godkjennes. Kun i kvalifiserte tilfeller har bygningsmyndighetene hjemmel til å fravike dette. Kvalifiseringskravet er i NOU 2005: 12 pkt. 19.2 side 338 formulert slik at der ikke «tungtveiende hensyn» taler i mot skal den omsøkte plasseringen og høyden godkjennes. Se min uttalelse i sak SOM-2012-215 med videre henvisninger for en nærmere redegjørelse for kriteriet «tungtveiende hensyn».

Om «tungtveiende hensyn» taler for å angi en annen høyde på garasjen enn den omsøkte høyden beror på et konkret skjønn. Fylkesmannen har lagt til grunn at naboens ulemper ved den omsøkte garasjen er betydelige. Hun skriver videre at garasjens høyde og plassering «får en svært uheldig effekt på klagers utsikt» og at tiltaket derfor bør endres for å redusere ulempene for naboeiendommen. Departementet har også lagt til grunn for sin avgjørelse at naboens ulemper ved den omsøkte garasjen er betydelige.

Etter å ha konkludert med at den omsøkte plasseringen og høyden innebærer kvalifiserte ulemper for naboen, har fylkesmannen foretatt en skjønnsmessig vurdering av fordeler og ulemper ved en eventuell alternativ plassering og eventuell reduksjon av

takvinkel. Både tiltakshaverens og naboens fordeler og ulemper er vurdert.

Den skriftlige saksbehandlingen ved mitt kontor er lite egnet til å gå inn i slike konkrete skjønsmessige vurderinger. Jeg merker meg imidlertid at fylkesmannen har vært på befaring i saken og derfor skulle ha et godt faktisk grunnlag for disse vurderingene. Så lenge vedtaket er i tråd med de alminnelige prinsippene for forvaltningens skjønnsutøvelse, vil jeg være tilbakeholden med å sette mitt eget skjønn over forvaltningens. I denne saken har jeg ikke funnet holdepunkter for at forvaltningens skjønn bryter med disse prinsippene.»

Det vises til ovennevnte utdrag fra klageskriv med sitater og referanser til forarbeider og avgjørelser fra Sivilombudet, idet man anfører at dette fortsatt gjør seg gjeldende med samme styrke.

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt.

#### 4. Avslutningsvis

Det bes om at tiltakshaver hensyntar kommentarene fra naboene. For det tilfellet at søknaden allikevel blir innsendt til kommunen, bes det om at det blir sendt i kopi til vårt kontor.

Med hilsen  
Marius Mørner Staurset  
advokat  
[mms@arendalsadvokatene.no](mailto:mms@arendalsadvokatene.no)  
Mobil: 994 41 136





Statsforvalteren i Agder

Postboks 504  
4804 Arendal

Vår ref.: 21/47  
Dato: 25.02.21

Sendt til Grimstad kommune pr. ordinær post og  
til mail v/saksbehandler [thor.berg-larsen@grimstad.kommune.no](mailto:thor.berg-larsen@grimstad.kommune.no) og  
[postmottak@grimstad.kommune.no](mailto:postmottak@grimstad.kommune.no)

I KONTORFELLESKAP

Advokat Pål A. Eide  
[paeid@online.no](mailto:paeid@online.no)  
(+47) 93 49 86 14

Advokat Øyvind Tvedt  
[otved@online.no](mailto:otved@online.no)  
(+ 47) 92 41 10 99

Advokat Marius Mørner  
Staurset  
[staurset@gadv.no](mailto:staurset@gadv.no)  
(+47) 99 44 11 36

Tlf.: 37 25 02 00

Kontor – og postadr.:  
Smith-Petersens gate 6,  
4876 Grimstad

## Vedrørende: Klomra 11, gnr.49, bnr.48, Grimstad kommune – Melany Nysted, nabo

### 1. Innledning

Jeg har blitt kontaktet av Melany Nysted i anledning kommunens vedtak i sak 20/2451-10, hvor det ble innvilget dispensasjon fra plankrav mv.

Man påklager herved kommunens vedtak. Klagen er rettidig fremsatt, ref. 3 ukers klagefrist fra tidligst 08.02.21 da vedtaket ble fattet.

### 2. Faktiske opplysninger og sakens bakgrunn

Saken har en lengre historikk som kommunen er godt kjent med.

Tiltakshaver, Bjørn Bringsverd, søkte 16.05.01 om sprenging av boligtomt og adkomstvei til den aktuelle eiendom med adresse Klomra 11. De opprinnelige tegninger fra Kjellviga Ingeniørsenter 06.09.01 viser omriss av en mindre boligeiendom av kvadratisk form, med påskrift «Bolig» og «Kote 26» (uklart).

Nabomerknader i søknadsprosessen i 2001 omhandlet først og fremst tap av utsyn, økt trafikk og støy. Bygningsrådet la i sitt forslag til vedtak 18.10.01 til grunn at tomtens «spesielle karakter [...] forutsetter en meget omsorgsfull tilpassing hus/terreng [sic], og husets/husenes utforming, særlig mht høyder», jf. s.2. Det ble åpnet opp for mulig omdisponering av eksisterende hytte til boligeiendom. Sprengningsarbeider mv. ble avslått.

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

#### GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  ADVOKATFORENINGEN

Bringsverd påklaget vedtaket, som ble opprettholdt i Bygningsrådet. Fylkesmannen fant at saken måtte behandles på nytt i vedtak 10.05.02.

Bygningsrådet fattet deretter vedtak 22.08.02 hvor det ble gitt tillatelse til bebyggelse av bolig med garasje.

Vedtaket ble påklaget av grunneierne til naboeiendommene Klomra 17 (Helskog) og 9 (Windseth) v/adv. Wennesland. Bygningsrådet tok ikke klagen til følge ved vedtak 07.11.02. Fylkesmannen stadfestet vedtaket 22.04.03.

Av vedtak fra Grimstad kommune 03.02.03 fremgår imidlertid at søknad om rammetillatelse for boligoppføringen på eiendommen ble avslått ettersom dispensasjonen som tidligere var gitt forutsatte at omfanget av bygget ikke skulle overskride det som fremgikk av kartskisse 23.09.02. Det ble konkludert om at den omsøkte boligen var «klart i strid» med det omfanget som kommunen tidligere hadde basert sin aksept på.

Også naboene Windseth og Helskog hadde reagert på dette og det ble innlevert klageskriv 14.02.03, hvor det fremgikk at det omsøkte tiltak var «helt nytt» og unødvendig høyt, med mønehøyde som overskred den eksisterende bygning.

Bringsverd påklaget vedtaket fra kommunen av 03.02.03, men kommunen bestemte i vedtak 13.03.03 at man skulle foreta befarings hvor mønehøyde og byggets størrelse ble markert før man tok stilling til saken.

Ved vedtak 10.03.03, etter at befarings hadde blitt gjennomført, konkluderte kommunen med at klagen til Bringsverd ble tatt til følge «med maks. mønehøyde cote 28».

Av avisartikler ila 2003 fremgår at Bringsverd allikevel bygget boligen omkring 2 meter høyere enn det den kommunale tillatelsen ga adgang til. Kontrollmålinger viste at bygget hadde fått høyde med kote 30.

Grimstad kommune fattet i klagesak vedtak 06.11.03 hvor man opprettholdt standpunktet, og tidligere vedtak, som slo fast maksimal kotehøyde på bygget med 28.

Det ble ikke i denne prosessen gitt noen bekreftelse eller støtte til anførsler om at man «egentlig» hadde ment å godkjenne bygget med en høyde utover koteangivelsen i tidligere vedtak.

Kommunen bemerket at tiltaket var gjennomførbart så fremt tiltakshaver Bringsverd valgte en annen takform, som begrenset byggets høyde.

Vedtaket ble påklaget av Bringsverd og det ble anført at bygningsrådet i Grimstad kommune «mente å gi tillatelse til et høyere bygg» og at kote 28 i vedtaket var «en feilskrift», jf. klageskriv 02.03.12 fra adv. Holck-Steen.

I skriv fra adv.flm. Øyen pva nabo Helskog, ble det understreket at bygningsrådet hadde satt opp målestikker under befarings i april 2003 for å markere byggets høyde, men at Bringsverd hadde sprenget bort disse. Det ble også fremlagt verdivurdering fra takstmann Jan Willy Jensen som viste et verditap på kr. 320.000 på eiendommen til Helskog som følge av tapt utsikt pga byggehøyden til Bringsverd, jf. brev til kommunen 08.01.04.

---

**GRIMSTADADVOKATENE M. N. A.**

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  **ADVOKATFORENINGEN**

Bygningsrådet fattet vedtak om byggestans og retting 06.11.03 som følge av Bringsverds overskridelser av de kommunale tillatelser. Klage fra Bringsverd ble ikke tatt til følge i bygningsrådets vedtak 15.01.04.

Saken ble behandlet av Fylkesmannen, som i vedtak 14.04.04 avviste klagen fra Bringsverd. Det ble lagt til grunn at bolighuset hadde fått en høyde på kote 30, hvilket var i strid med tillatelsen til å bygge t.o.m. kote 28. Fylkesmannen uttalte videre at det «ikke [var] ført tilstrekkelig bevis for at hyttas mønehøyde/antenne var høyere enn kote 28» og at naboeiendommen til Helskog ville miste «det meste av havutsikten over huset» slik det var oppført i strid med tillatelsen, hvilket var en «betydelig ulempe».

I mai 2004 søkte Bringsverd om endring av tillatelse ved omforming av taket, slik at dette ble senket med 2 meter, ned til kote 28. Endring ble godkjent ved vedtak 07.05.04 fra kommunen. Det ble igjen understreket at maksimal mønehøyde ikke skulle overskride kote 28.

Som følge av kommunens vedtak ble takformasjonen avflatet i forhold til det planlagte saltaket. Etter oppføring av bygget har det vært uenighet om Bringsverd overholdt høydebegrensningen også etter endringen.

Bringsverd ga seg imidlertid ikke med dette. 20.04.06 søkte han om å få godkjent økning av takhøyden til kote 29,2, som ble anført å være på høyde med den nevnte TV-antenna. Dvs. at man igjen forsøkte å få forhøyet taket utover den kommunale tillatelse ved å påberope saksbehandlingsfeil.

Denne søknaden ble avslått med enstemmig vedtak fra Bygningsrådet 14.09.06, som da igjen fastslo at kote 28 var korrekt maksimal tillatt høyde på bygget. Bringsverd påklaget avslaget til Fylkesmannen.

Fylkesmannen fattet nytt vedtak i saken 21.12.06 og avviste klagen fra Bringsverd. Det ble understreket at eiendommen til Helskog (nå Nysted) ved økning av mønehøyde utover kote 28, vil «miste det meste av en særlig verdifull utsikt over tiltakshavers hus mot sjøen» og at «tiltakshavers hus har en takflate og plassering som innebærer t taket dekker en relativt stor utsiktsektor mot sjøen sett fra Helskogs hus/terrasse», jf. vedtakets s.4.

Det er lite eller ingenting som tyder på at kommunen og Fylkesmannen i perioden 2001-2006 i forbindelse med saken har akseptert byggehøyde utover maksimal mønehøyde på kote 28.

Det har nå gått omkring 16 år fra oppføringen av bygget til søknad om dispensasjon for endring av taket datert 26.08.20. Situasjonen omkring naboeiendommen(e)s utsiktstap mv. har ikke endret seg. Ingen nye fakta foreligger i saken. Søknaden fra Bringsverd v/Gilje gjentar kun gamle anførsler og påstander som er avvist tidligere av både kommunen og Fylkesmannen.

### **3. Klagegrunner – dispensasjonen mv.**

#### **a) Om søknaden**

I søknaden fra Gilje Byggrådgivning datert 26.08.20 anføres det at tillatt mønehøyde på bygget skulle følge høyden på TV-antenna på fritidsboligen som stod der tidligere. Det hevdes at denne «uriktig» ble angitt å ha høyde 28 moh, dvs. kote 28. Videre argumenteres det med at TV-antenna hadde høyde 29,3 moh og at bygg med mønehøyde kote 30 derfor kun vil utgjøre et avvik med ca 0,5 – 0,7 m.

---

#### **GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.**

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  **ADVOKATFORENINGEN**

Det vektlegges også i søknaden at kommunen skal ha adgang til å foreta ny realitetsbehandling av eldre søknader når det har gått mer enn 10 år. Det er noe vanskelig å forstå grunnlaget for anmodningen om ny realitetsbehandling med begrunnelse i at det har tilkommet «nye momenter i saken», når sistnevnte knytter seg til en søknad om endring av takform, hvilket ikke er et «nytt» moment.

Søknaden om endring taler i seg selv for at man har å gjøre med en ny søknad og ikke omgjøring av tidligere vedtak. De eventuelt endrede forhold måtte imidlertid ha knyttet seg til annet enn selve den endring tiltakshaver søker om å få godkjent, f.eks. endringer i reguleringsplan. Ingen forhold er imidlertid endret, hverken rettslig eller faktisk. Søknaden er kun en videreføring av Bringsverds konsistente ønske om å utvide bygget utover kommunens tidligere tillatelse, i strid med vedtak fra kommune, Fylkesmannen og naboenes ønsker.

Man kan ikke se at det er hverken rettslig eller faktiske sider ved saken som tilsier at det kan eller bør foretas en endring av tidligere, gjeldende vedtak fra kommunen og Fylkesmannen.

Søknaden er kun basert på tidligere anførsler som er avvist fra «alle» instanser for omkring 15 år siden.

Hva angår anførsler om at tidligere kommunale vedtak er bygget på feiltakelser om høydeangivelser må dette avvises om oppkonstruert retorikk. Det fremgår klart av de kommunale vedtak fra 2003-2004 som er referert over og som utgjør grunnlaget for oppføringen av boligen at maksimal mønehøyde skulle være kote 28. Dersom Bringsverd ville ha opprettholdt sin anførsel om at dette var feil måtte dette ha blitt påklaget, eventuelt vært bragt inn for domstolene, i forbindelse med søknadsprosessene i 2001-2006.

Videre fremstår begrunnelsen for ønsket om å endre takkonstruksjonen som søkt, ref. at dette skal «reduere faren for lekkasjer og andre skader som følge av takformen», jf. søknadens s.2. Bringsverd valgte selv å utforme taket sitt på denne måten da han bygget i 2004, antakeligvis for å maksimere effektivt bruksareal i overetasjen.

Det fremgår av søknaden at den omsøkte endringen av takkonstruksjonen vil gi økt BRA med 163 kvm., dvs. på størrelse med et alminnelig stort hus. Det angis med dette også feilaktig på søknadens s.3 at søknaden ikke medfører noen utvidelse av areal. Muligens har man der referert til byggets fotavtrykk. Det er imidlertid relevant at BRA økes i vesentlig grad, jf. mer under. Likeså byggets omriss, ref. utvidelse av takkonstruksjonen også i lengderetning ved avretting av eksisterende skråtak.

De negative innvirkningene for naboer er langt på vei bagatellisert og ikke hensyntatt i søknaden. Man finner grunn til å presisere at bilder som er tatt fra eiendommen til Nysted, tidl. eiet av Helskog, klart dokumenterer at det omsøkte tiltak vil ha en sterkt følbart og negativ innvirkning på utsynet. Økning av takhøyde vil effektivt frata Nysted all utsikt over bygget. Dette har også Fylkesmannen lagt til grunn i vedtak 21.12.06. Ikke noe er endret siden den gang.

Til sammenligning er også vedlagt historiske bilder av hvordan dette var tidligere, hvordan dette ville ha blitt ved Bringsverds opprinnelige byggearbeider med saltak (i strid med tillatelsen) og hvordan dette nå er planlagt ved høydeangivelse på nytt tak. Man ser tydelig av bildene at omsøkt endring av taket vil frata utsikten til Nysteds eiendom og dominere forgrunnen, jf. bilde nr.4 med «stang» som viser hvor høyt det omsøkte taket vil bli.

#### **Vedlegg 1: Div. bilder**

---


Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

#### **GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.**

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  **ADVOKATFORENINGEN**

## b) Kommunens vedtak

Det anføres at kommunens vedtak beror på en feil lovforståelse og følgelig er i strid med dispensasjonshjemmelen. Vektingen av hensyn fremstår også som helt fraværende, eventuelt er den basert på et feilaktig faktum.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. §19-2 annet ledd.

I forarbeidene er det presisert at det må «foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», slik at det «normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke», jf. Ot.prp.nr- 32 (2007-2008), s.242.

Hva angår vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak formålsbestemmelsen viser man til at herværende sak gjelder en utbygging av en eiendom som ikke bare ligger innenfor 100-metersbeltet, men som også ligger fremst på en topp med direkte ut – og innsyn fra sjøen. Eiendommen er prominent situert og bygget har allerede et forholdsvis voldsomt omfang og massivt uttrykk i forhold til omgivelsene med stor grunnflate og høyde. Silhuettvirkningene og synbarhet fra sjøen vil bli enda tydeligere ved endring som omsøkt.

Man kan ikke se at kommunen i det hele tatt har foretatt en balansert vurdering av dette, idet man kun viser til at allmennhetens bruk av strandsonen ikke påvirkes.

Forholdet til omgivelsene og naturlandskapet er langt på vei tilsidesatt av kommunen, herunder naboenes klager på det omsøkte tiltak. Kommunens vekting av hensyn er meget hensyn, da det reduseres til «fordel for å ivareta bygningen, og hindre fuktskader [...] opp mot naboenes påståtte tap av utsikt», jf. vedtakets s.4.

Hva som er årsaken til at kommunen i vedtaket mener at utsiktstapet til naboene kun er «påstått», og dermed angivelig ikke sannsynliggjort eller dokumentert, fremstår som uklart. Bildematerialet som foreligger i saken viser helt klart en betydelig forringelse av utsikten til Nysteds eiendom dersom det omsøkte tiltak godkjennes. Jf. også verdivurderingen fra takstmann Jan Willy Jensen fra 2004.

Dessuten vektlegger kommunen, feilaktig, helt personlige preferanser og fordeler for Bringsverd opp mot de offentlige og naboenes interesser.

I sak 2011/1023 uttalte Sivilombudsmannen følgende:

«I fylkesmannens vedtak og i fylkesmannens svar til ombudsmannen hevdes det at dispensasjon ikke medfører særlige ulemper for naboen og at ulempene ikke er av en slik art og grad at det taler mot dispensasjon. Forbudet i pbl. 1985 § 70 nr. 2 innebærer imidlertid at lovgiver har foretatt en avveining av interesser. Det må da utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette. At ulempene naboen vil oppleve er beskjedne vil derfor ikke være et selvstendig argument for at dispensasjon skal gis etter pbl. 2008 § 19-2. Tiltakshaver må kunne påvise relevante fordeler ved dispensasjon. En slik fordel må være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

---

### GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  ADVOKATFORENINGEN

Fylkesmannen trekker frem at verandaen er en viktig trivselsfaktor for tiltakshaver. Tiltakshavers behov for en usjenert uteplass på sin eiendom fremstår imidlertid som et personlig hensyn. Slike hensyn har normalt ikke «avgjørende vekt i dispensasjonsaker etter plan- og bygningsloven», se Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242.» (mine understrekninger)

Sivilombudsmannen behandlet også en sak i 2012 hvor byggets høyde og plassering fikk en negativ innvirkning på naboens utsikt, jf. sak 2012/1956. Sivilombudsmannen uttalte følgende:

«Utgangspunktet er at tiltakshavers ønskede plassering og høyde på byggverket skal godkjennes. Kun i kvalifiserte tilfeller har bygningsmyndighetene hjemmel til å fravike dette. Kvalifiseringskravet er i NOU 2005: 12 pkt. 19.2 side 338 formulert slik at der ikke «tungtveiende hensyn» taler i mot skal den omsøkte plasseringen og høyden godkjennes. Se min uttalelse i sak SOM-2012-215 med videre henvisninger for en nærmere redegjørelse for kriteriet «tungtveiende hensyn».

Om «tungtveiende hensyn» taler for å angi en annen høyde på garasjen enn den omsøkte høyden beror på et konkret skjønn. Fylkesmannen har lagt til grunn at naboens ulemper ved den omsøkte garasjen er betydelige. Hun skriver videre at garasjens høyde og plassering «får en svært uheldig effekt på klagers utsikt» og at tiltaket derfor bør endres for å redusere ulempene for naboeiendommen. Departementet har også lagt til grunn for sin avgjørelse at naboens ulemper ved den omsøkte garasjen er betydelige.

Etter å ha konkludert med at den omsøkte plasseringen og høyden innebærer kvalifiserte ulemper for naboen, har fylkesmannen foretatt en skjønnsmessig vurdering av fordeler og ulemper ved en eventuell alternativ plassering og eventuell reduksjon av takvinkel. Både tiltakshaverens og naboens fordeler og ulemper er vurdert.

Den skriftlige saksbehandlingen ved mitt kontor er lite egnet til å gå inn i slike konkrete skjønnsmessige vurderinger. Jeg merker meg imidlertid at fylkesmannen har vært på befaring i saken og derfor skulle ha et godt faktisk grunnlag for disse vurderingene. Så lenge vedtaket er i tråd med de alminnelige prinsippene for forvaltningens skjønnsutøvelse, vil jeg være tilbakeholden med å sette mitt eget skjønn over forvaltningens. I denne saken har jeg ikke funnet holdepunkter for at forvaltningens skjønn bryter med disse prinsippene.»

Man kan ikke se at tiltakshaver har påvist tilstrekkelig grad av relevante fordeler ved dispensasjonen, foruten fordeler som fremstår som personlige hensyn. Dette går klart på bekostning av naboer som Nysted, som på sin side lider et betydelig utsiktstap og verdiforringelse av eiendommen.

Det vises også til Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2014/334, hvor det er uttalt:

«Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom vil imidlertid i mange tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan – og bygningsloven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.

---

**GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.**

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  **ADVOKATFORENINGEN**

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon, og ikke utelukkende i slike relevante fordeler ved tiltaket nevnt ovenfor. Grunnene som da oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste».

Også i sak 2014/334 har sivilombudsmannen uttalt seg om vektleggingen av anførte hensyn bak det omsøkte tiltak:

«Betydningen av individuelle forhold knyttet til søkers person er omtalt i juridisk litteratur. I Plan- og bygningsrett del 2 (2. utgave 2011) skriver Pedersen m.fl. på side 210–211 at slike hensyn bare i begrenset utstrekning kan tillegges vekt, ettersom arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende. Videre uttales at det er vanskelig å se at individuelle forhold kan tillegges vekt utenom i de tilfeller hvor det dreier seg om forhold knyttet til søkerens fysiske person.»

Med bakgrunn i de momenter som er nevnt kan man ikke se at vilkårene for innvilgelse av dispensasjon for takets utforming er oppfylt.

Kommunen har i vedtaket lagt til grunn at det dreier seg om «bygningmessige sikringstiltak» som gir «varig løsning ift avrenning av overvann». Videre anføres det at flate tak ikke er noen «god løsning i vurdering av overvannshåndtering». I tillegg legger kommunen i vedtaket til grunn at tiltakshaver har opplyst at «dette lenge har vært problematisk», dvs. fuktgjennomtrengning og råteskader, til tross for at slike tilfeller ikke er nevnt i det hele tatt i søknaden.

Det fremstår i det hele tatt som merkverdig at kommunen vektlegger tiltakshavers behov for skråtak for bedre vannavrenning som grunnlag for dispensasjon, når det vitterlig er tiltakshaver selv som for 16 år siden valgte nettopp denne takkonstruksjonen.

Kommunen er da også godt kjent med at en rekke nyere bygg har flate tak som fungerer godt, ref. bl.a. funksiboliger. Dersom det flate taket var et stort problem for tiltakshaver, kunne og burde vedkommende ha valgt en annen løsning i 2004, eventuelt foretatt en bygningmessig endring nå ved å bygge om i henhold til det opprinnelige vedtak som godkjente bygging inntil kote 28. Man kan ikke se at en endring av takform har noen relevante offentligrettslige sider i denne saken.

Saken synes å være preget av tiltakshavers vikarierende motiver, som kommunen i sin saksbehandling helt åpenbart ikke har oppdaget, eller har valgt å se bort ifra. Man viser da til at det springende punkt er at tiltakshaver ved å heve taket med 1,3 meter fra kote 28 til kote 29,3, og benytte seg av mansardtak, vil utvide BRA i overetasjen med et areal som tilsvarer en «hel bolig» med 163 kvm. Dette fremgår av søknaden.

Av byggetegningene fremgår også at det i overetasjen/loftsetasjen er inntegnet kvister med vinduer, verandadør og utvendig trapp, samt økning av takkonstruksjonen også i lengderetningen. Sistnevnte vil gi boligen et mer massivt og dominerende uttrykk, samt utvidet silhuettvirkning.

## Bilag 2: Utdrag fra byggetegninger i søknaden, søkers utguling

---

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

### GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  ADVOKATFORENINGEN

De øvrige endringer fremstår som ganske åpenbare tilpasninger til en fremtidig anvendelse av overetasjen til boareal. Arealet i overetasjen er i tidligere søknader angitt å skulle være uinnredet loft. Man kan ikke se at bruk av loftsarealet er nevnt i den nye søknaden. Man kan da anta at kommunen i fremtiden vil motta søknad om godkjenning av bruksendring e.l. for denne loftsetasjen.

Nysted antar at Bringsverd har til hensikt å innrede overetasjen og omgjøre dette til primærrrom/bruksareal dersom kommunens vedtak blir stående. Overetasjen er arealmessig mer enn stor nok til å innrede til to leiligheter/bruksenheter. Dette vil forutsetningsvis ganske enkelt kunne gjennomføres ved å heve takhøyden og ved innsetting av nevnte vinduer, trapp mv.

Etter det opplyste skal Bringsverd allerede ha et anneks på eiendommen som er innredet til beboelse, angivelig i strid med/uten kommunal tillatelse. Man har ingen dokumentasjon på dette utover at naboer skal ha oppdaget dette.

Nevnte endringer i bruk av eiendommen vil, både isolert sett og sett i forhold til nåværende utnyttelse, antas å medføre økt trafikk og slitasje på omgivelsene. Til dette kommer at Nysted vil miste mesteparten av utsikten mot sjøen, jf. bildene over. Hennes eiendom vil bli vesentlig forringet i verdi, mens Bringsverds vil måtte antas å øke i betydelig grad hensyntatt økt BRA og utsikt fra loftsetasjen.

Man kommer til å vurdere rettslige skritt mot Bringsverd med krav om erstatning for verdiforringelse av Nysteds eiendom dersom kommunens vedtak blir stående.

Man anmoder kommunen på det sterkeste til å foreta en befarings på eiendommen for å undersøke de aktuelle forhold, herunder dagens utnyttelse av Bringsverds eiendom, samt tapt utsikt for Nysted (og øvrige naboer) som det omsøkte tiltak vil medføre.

Sakens «røde tråd» er at utnyttelsen av gnr.49, bnr.48 har blitt forsøkt utvidet i strid med kommunale planer mv. over en periode på omkring 20 år. Det vises spesielt til søknadsprosessen fra 2001-2006 og de mange klagerunder, herunder bygging i strid med gitte tillatelser, som den gang ble gjennomført. Tiltakshaver har i denne prosessen langt på vei «presset igjennom» et byggeprosjekt som langt overgikk det opprinnelige.

Nå søkes om enda mer utvidelse av bygningsmassen. Et allerede ruvende og omfangsrikt bygg, som i utgangspunktet skulle være en ombygging av tidligere fritidsbolig av beskjedne størrelse, fremstår som et «palass» i fjellsiden som stenger utsynet til naboene bak og skaper en stor silhuettvirkning også sett fra sjøen.

Man kan ikke se at det foreligger grunnlag for dispensasjon til det omsøkte tiltak og ber om at kommunens vedtak omgjøres/oppheves.

#### 4. Oppsummert

Kommunen bes primært om å omgjøre sitt vedtak av 08.02.21 om å tillate endring av takkonstruksjon og heving av mønehøyde som omsøkt på eiendom med gnr. 49, bnr.48 i Grimstad kommune, jf. fvl.§35.

---

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

#### GRIMSTAD ADVOKATENE M. N. A.

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  ADVOKATFORENINGEN

Subsidiært påklages vedtaket til Fylkesmannen idet man anfører at det ikke foreligger grunnlag for å gi dispensasjon til det omsøkte tiltak. Vedtaket kreves da opphevet.

Ved eventuelle spørsmål kan jeg kontaktes på tlf. 99 44 11 36 eller mail [staurset@gadv.no](mailto:staurset@gadv.no) .

\*\*\*

Marius Mørner Staurset,  
Advokat



---

Advokat Pål A.Eide  
Org.nr.971 517 425 MVA  
Driftskontonr.: 7307.05.31965  
Klientkontonr.: 7307.05.34883

**GRIMSTADADVOKATENE M. N. A.**

Advokat Øyvind Tvedt  
Org.nr. 998 660 076 MVA  
Driftskontonr.: 1503.29.42552  
Klientkontonr.: 1503.29.42579

Advokat Marius Staurset  
Org.nr. 921 091 346 MVA  
Driftskontonr.: 1506.10.69159  
Klientkontonr.: 1506.27.47657

Hjemmeside: [www.grimstadadvokatene.no](http://www.grimstadadvokatene.no)

Medlemmer  **ADVOKATFORENINGEN**

BILAG 7

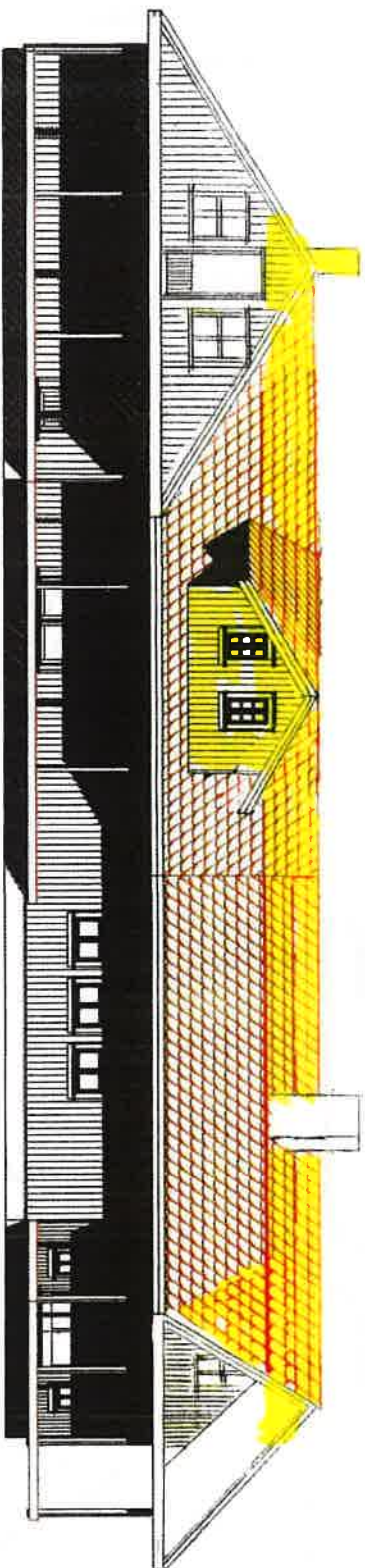




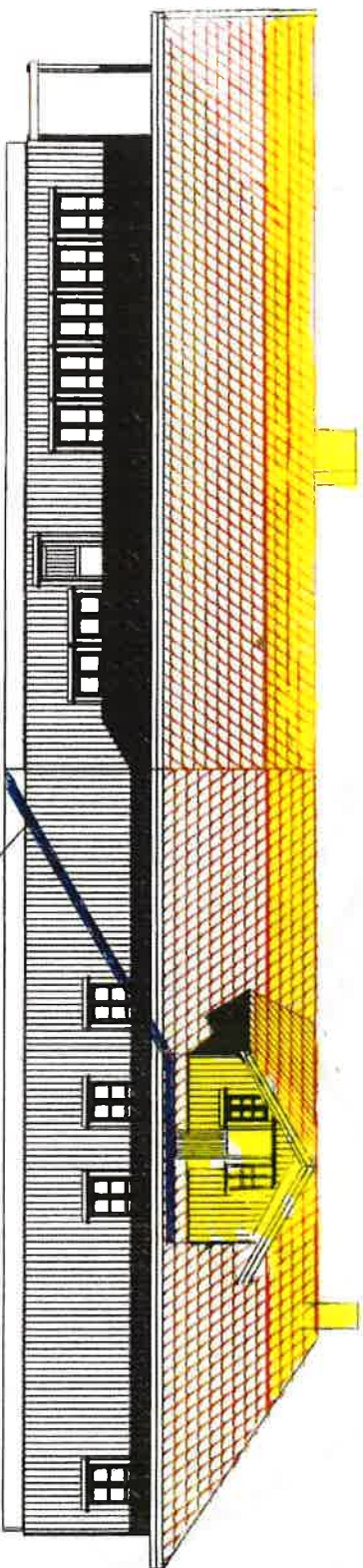




Endring markert med gul farge



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordøst

Utvendig trapp

Dato Revisjonen gjelder:

Sign:

TILTAKSHVER *Børn Remisjord gnr. 44 bnr. 45*

PROSJEKT *Endring blikk, farger*

TEGN *EG*

GODDK:

DATO *15.2.20*

MÅL *1:200 v/1/93*

TEGNINGSNR

Alle rettigheter tilhører arkitekten

all bruk er forbeholdt

uten tillatelse fra reilghetshaver

BYGGINGEN ER ENDELIG GODKJENT AV BYGGINGSTILSYRENE

Enebolig

fasader

Kjellviga

ingeniørsenter

a.s

Armedaleren 40 4078 Gruntnad  
E-post: post@kjellviga.no  
Tlf: 37 04 19 88 FAX 37 04 22 04

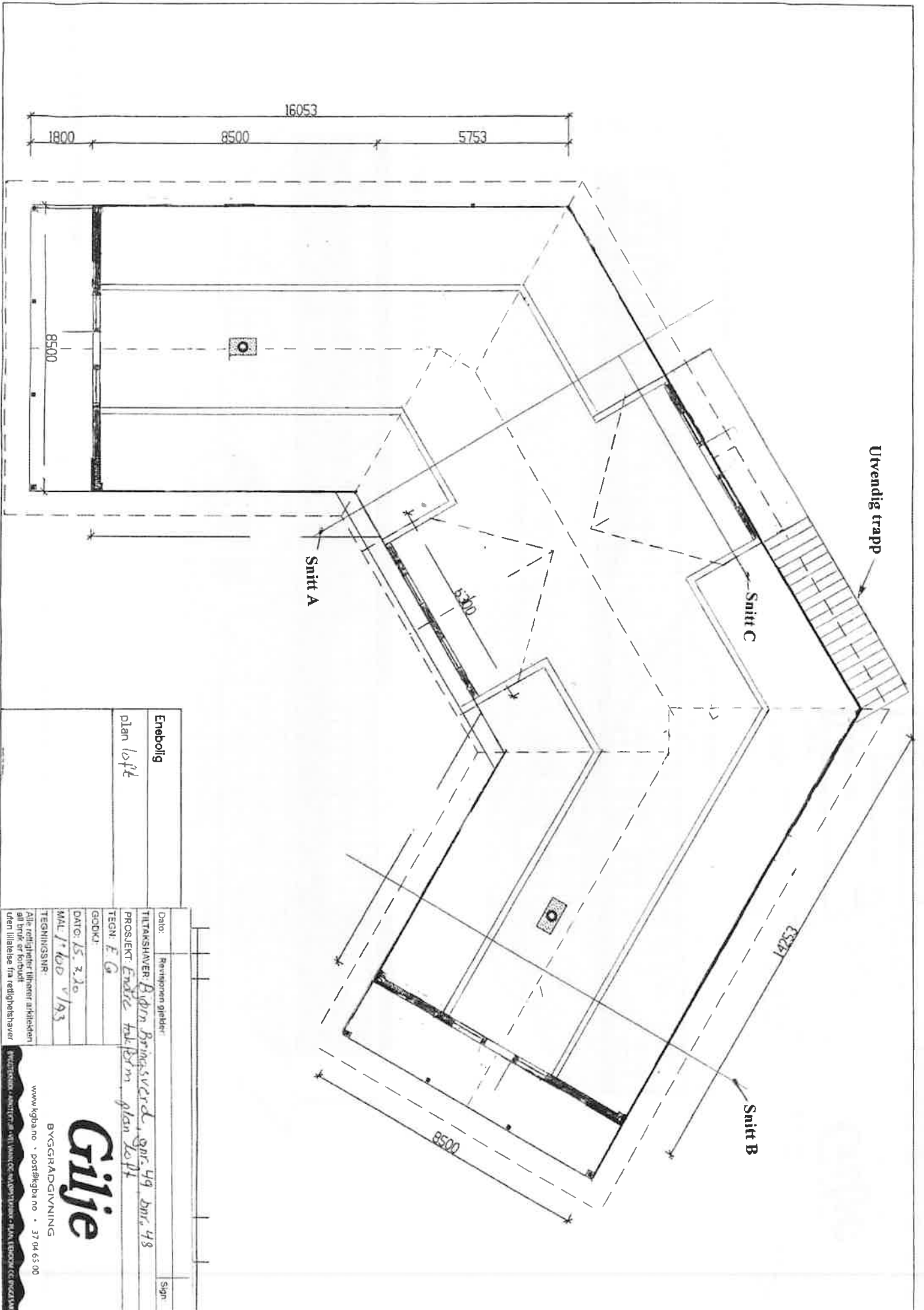
BYGGINGEN ER ENDELIG GODKJENT AV BYGGINGSTILSYRENE

www.gilje.no • post@gilje.no • 37 04 53 30

**Gilje**

BYGGRADGIVNING

BYGGINGSTILSYRENE



<b>Eneboilig</b>	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign
plan loft	TILRASKHVER: <i>Byggen Bringsvervd. gnr. 49 bnr. 48</i>		
	PROSJEKT: <i>Endre takform plan loft</i>		
	TEGN: <i>E.G.</i>		
	GODKJ:		
	DATE: <i>15. 3. 20</i>		
	MÅL: <i>1:100 v/1/83</i>		
	TEGNINGSNR:		

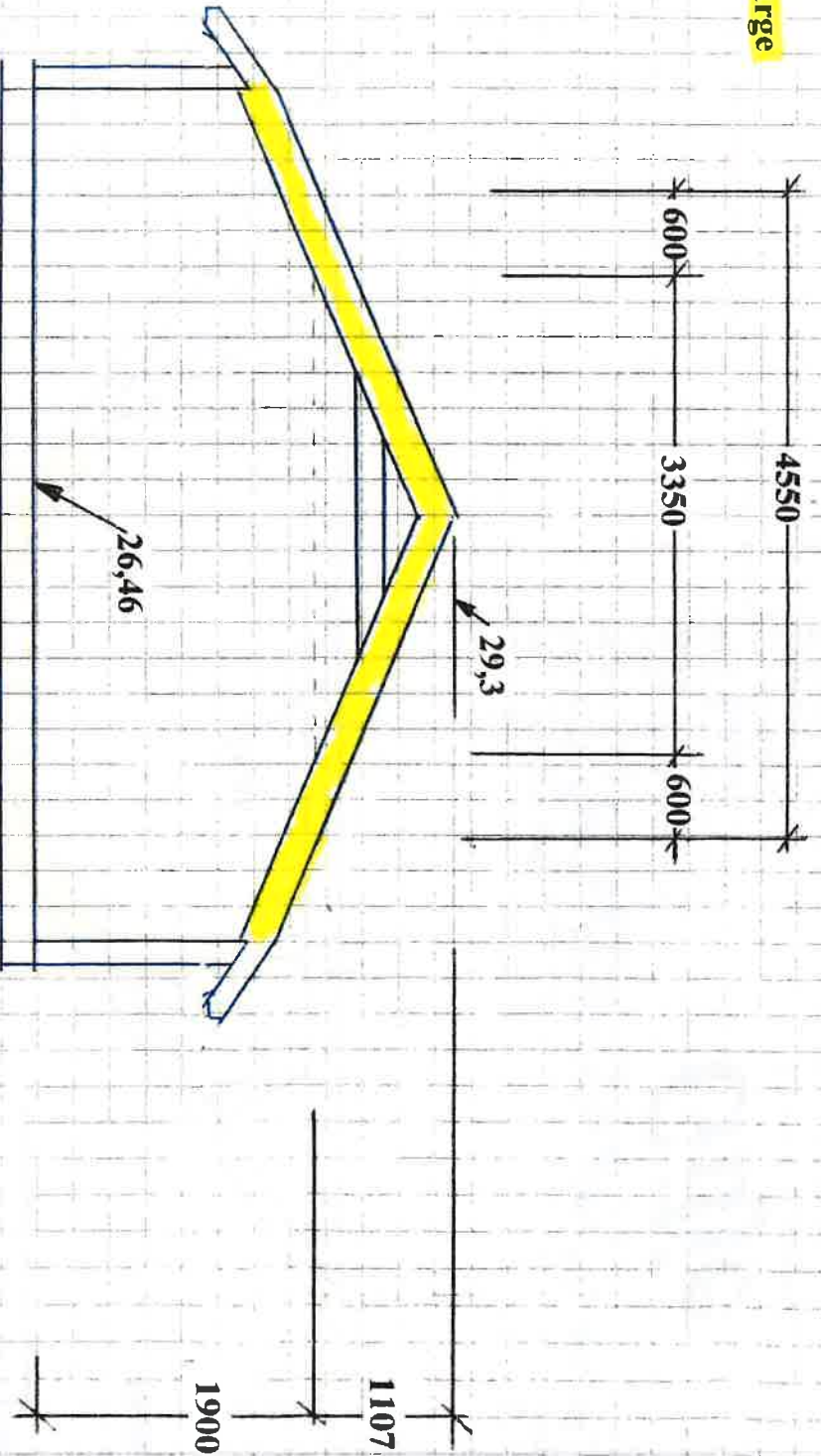
Alle rettigheter tilhører arkitekten  
all bruk er forbeholdt  
uten tilsløse fra redigshaver

**Gilje**  
BYGGRAÐGIVNING

www.kgba.no • post@kgba.no • 37 04 65 00

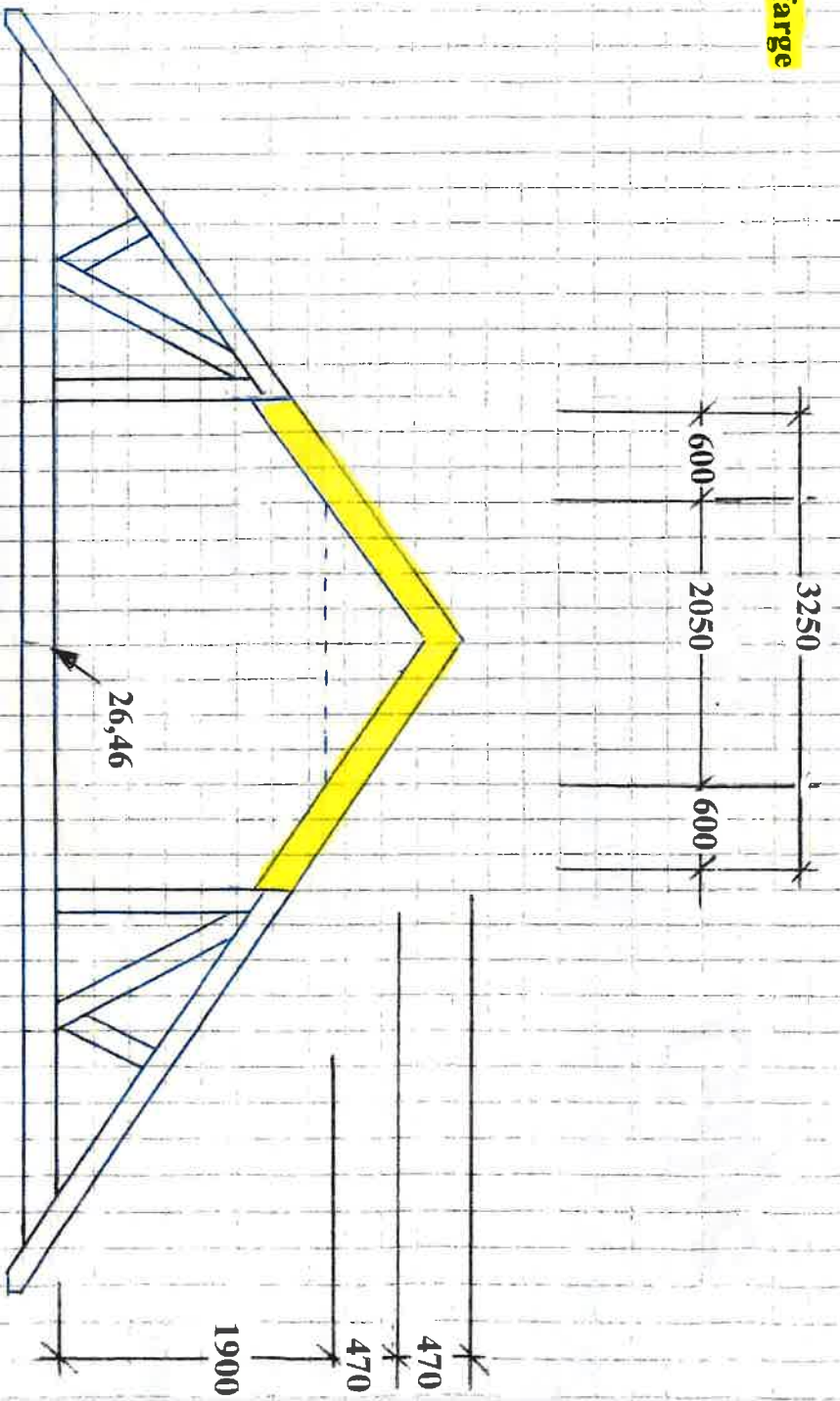
Byggeteknikk, konstruksjon, arkitektur, innredning, fargevalg, ferdig utforming

**Endring markert med gul farge**



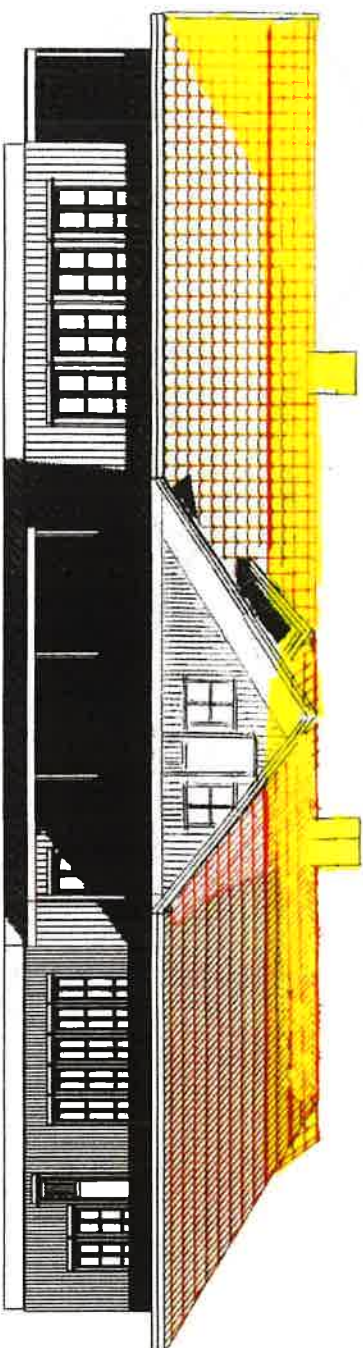
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
TILTAKSHAVER: <i>Bjørn Bringsverdt</i>	<i>nr. 49, bnr. 48</i>	
PROSJEKT: <i>Endre takform snitt for kister</i>		
TEGN: <i>E.G</i>		
GODKJ:		
DATO: <i>9.7.20</i>		
MAL: <i>1:50</i>		
TEGNINGSNR:		
Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbeholdt uten tillatelse fra rettighetshaver		
<b>BYGGGRADGIVNING</b> <h1 style="font-size: 2em;">Gilje</h1> www.kgbar.no • post@kgbar.no • 37 04 65 00 <small>BYGGTEKNIKK-ARKITECTUR- OG INNENRUMS- OG FERGESKAP</small>		

**Endring markert med gul farge**

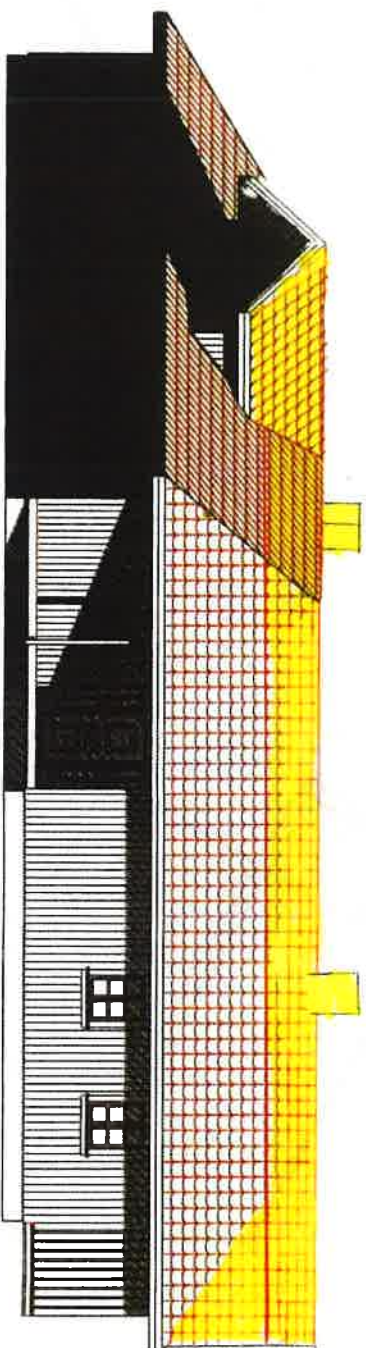


Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
TILTAKSHAVER: <i>Bjørn Bringsvered</i>		
PROSJEKT: <i>Endre takform snitt B</i>		
TEGN: <i>E. G</i>		
GODKJ:		
DATO: <i>9.2.20</i>		
MAL: <i>1:50</i>		
TEGNINGSNR:		
Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbudt uten tillatelse fra rettighetshaver		
<b>Gilje</b> BYGGRÅDGIVNING www.kgbar.no • post@kgbar.no • 37 04 65 00		
BYGGEANSVARELSE: I henhold til Byggesektors regelverk og gjeldende forskrifter		

Endring markert med gul farge

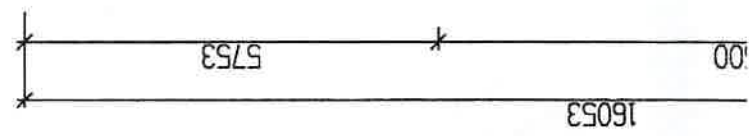
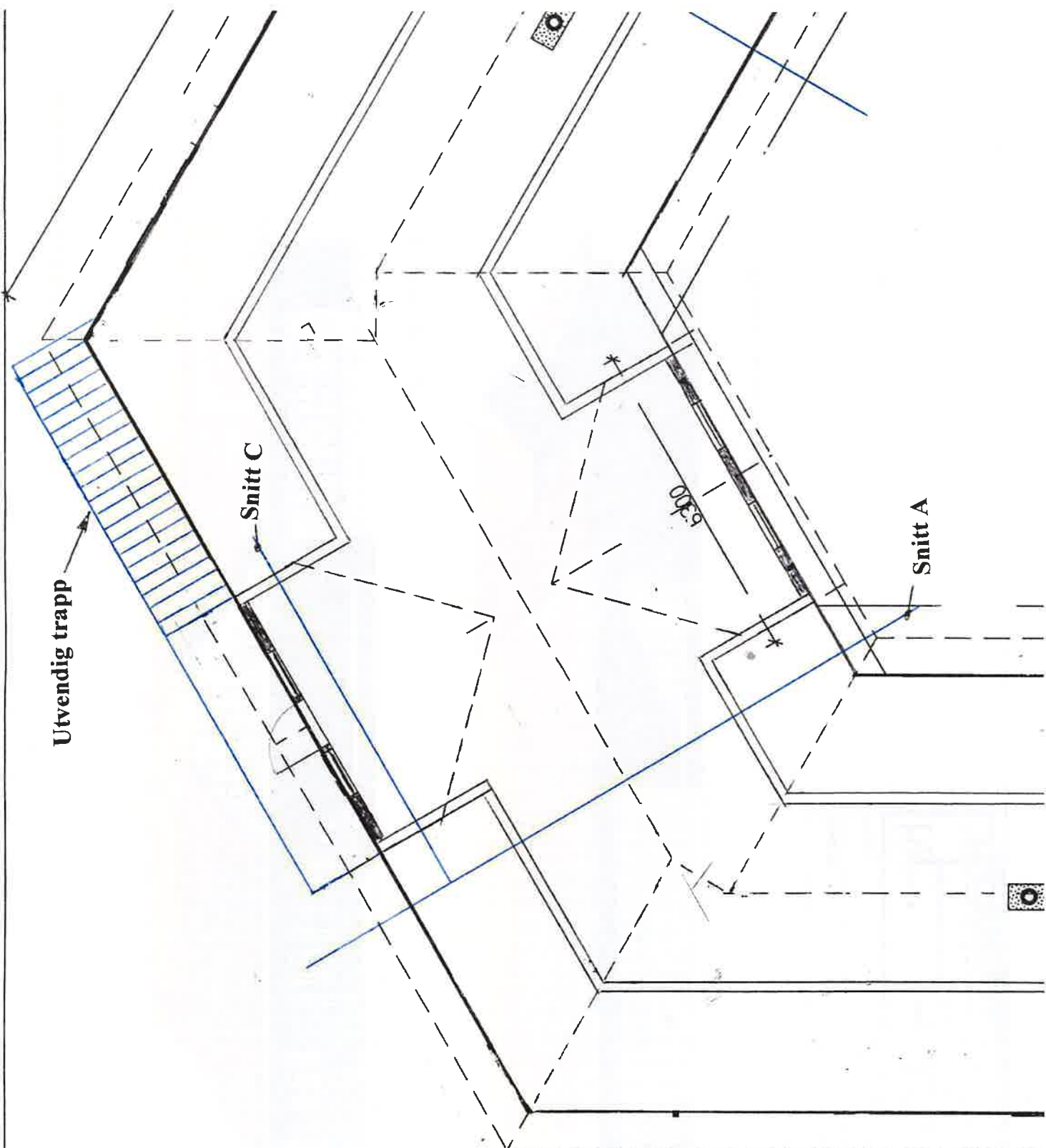


Fasade mot sydøst

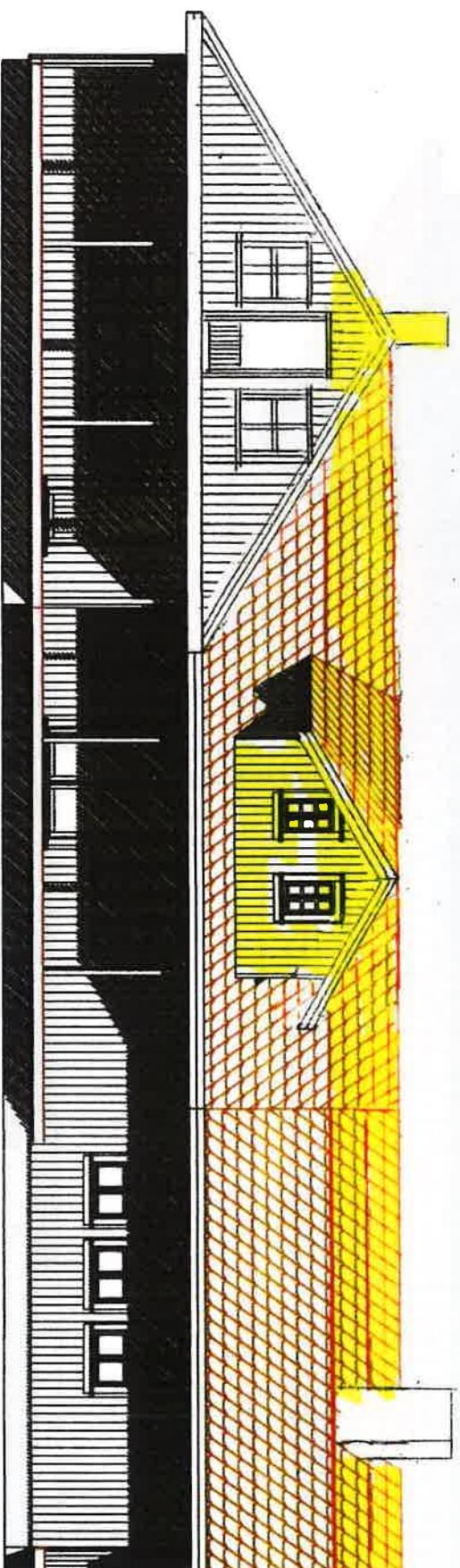


Fasade mot nordvest

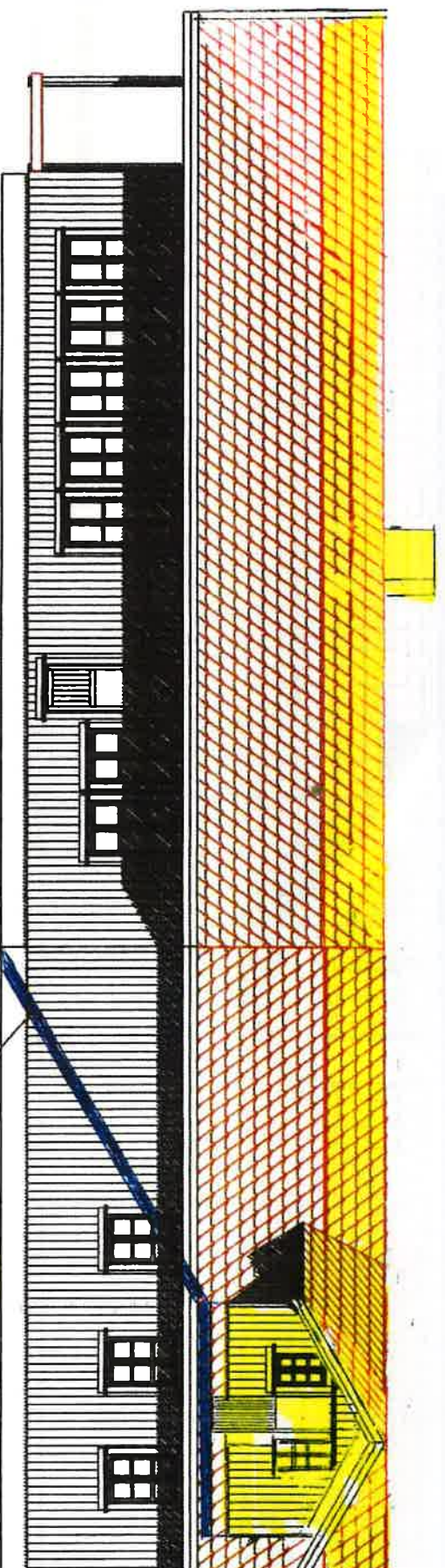
Enebolig		Date:	Revisjonen gjelder:	Sign:
Fasader		TILTAKSNAVER	<i>Bjørn Børresen omr. 49 omr. 48</i>	
Kjellviga		PROSJEKT	<i>Endre taket og fasader</i>	
Ingeniørsenter		TEGN	<i>E.G.</i>	
A.S		GODKJ.		
Arendalveien 40 4878 Grunmarkad		DRTO:	<i>15.2.20</i>	
Postboks 111 4870 Grunmarkad		MÅL:	<i>1:100 v/A3</i>	
Tlf: 37 04 18 00 Faks: 37 04 22 04		TEGNINGSNR:		
TILBUDEN AV INNHENDELSE GJELDER BEVIS FORSØKS GJELDEBETTING OG UTTREKKE AV ARBEID SOM KJELLVIGA PÅ NYVEIEN 1		BYGGRADEVLING		
Hilf, rettigheter tilføres arkitekten		www.kjellviga.no · postboks.no · 37 04 53 00		
Hilf, rettigheter tilføres arkitekten		<b>Kjellviga</b>		
Hilf, rettigheter tilføres arkitekten		BYGGRADEVLING		
Hilf, rettigheter tilføres arkitekten		www.kjellviga.no · postboks.no · 37 04 53 00		



Endring markert med gul farge

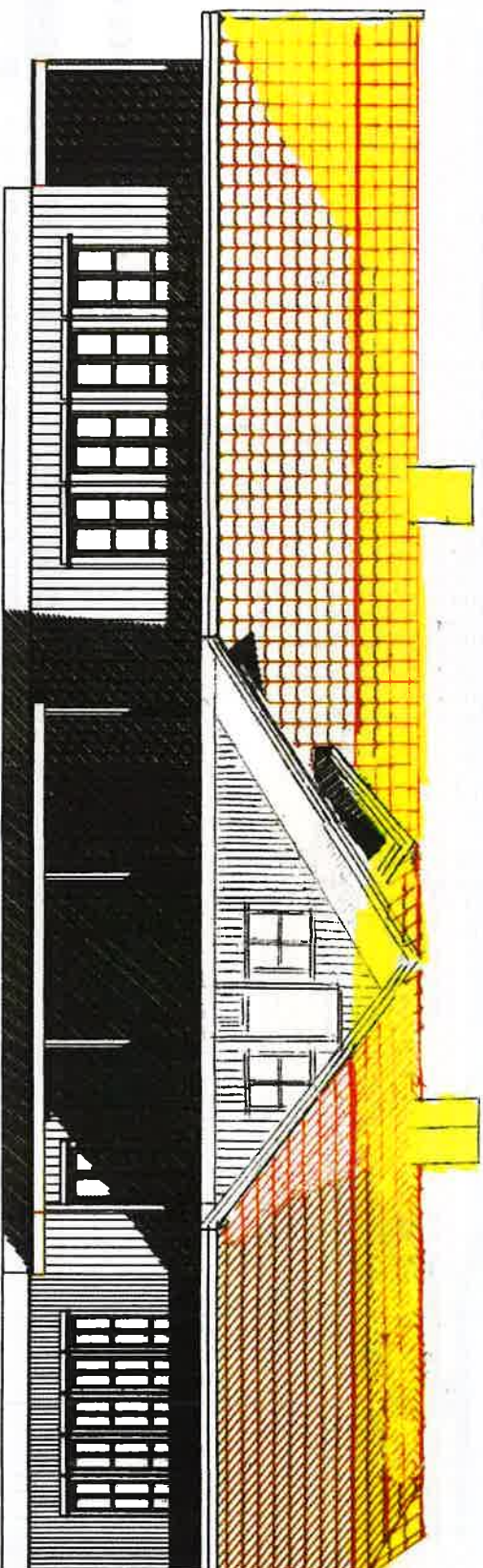


Fasade mot sydvest

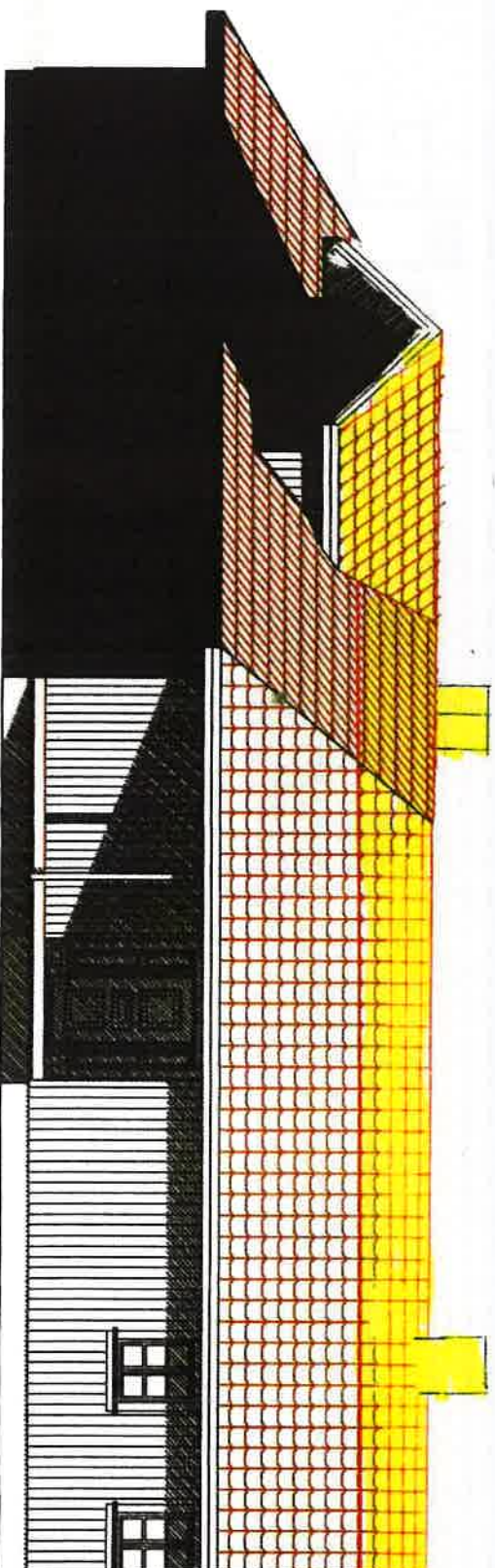


Utvendig trapp

**Endring markert med gul farge**

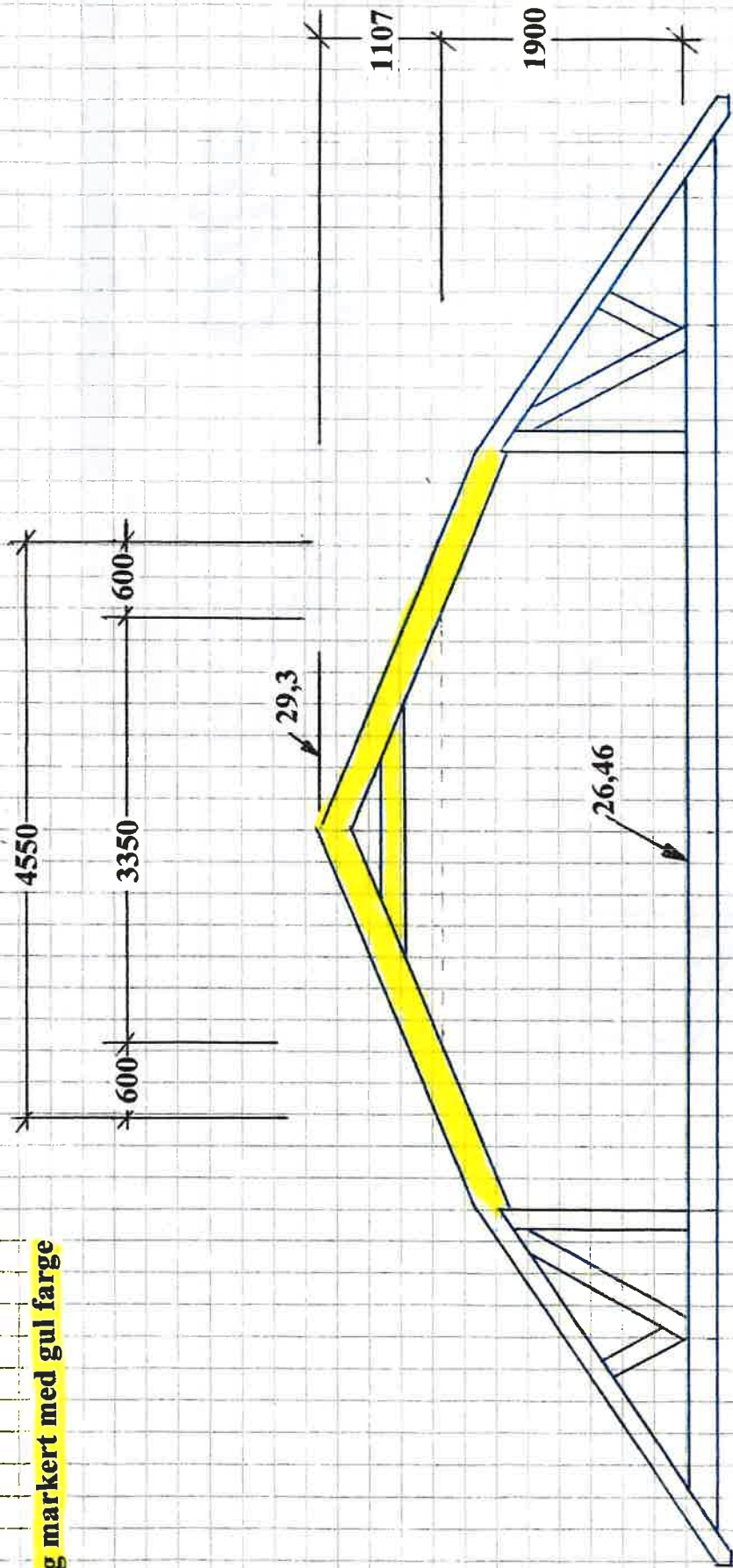


Fasade mot sydøst



Fasade mot nordvest

**Endring markert med gul farge**



Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
TILTAKSHAVER: Bjørn Bringsværd gnr. 49, bnr. 48		
PROSJEKT: Endre takform, snitt A		
TEGN: F.G		
GODKJ:		
DATO: 9.7.20		
MAL: 1:50		
TEGNINGSNR:		
Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbudt uten tillatelse fra rettighetshaver		

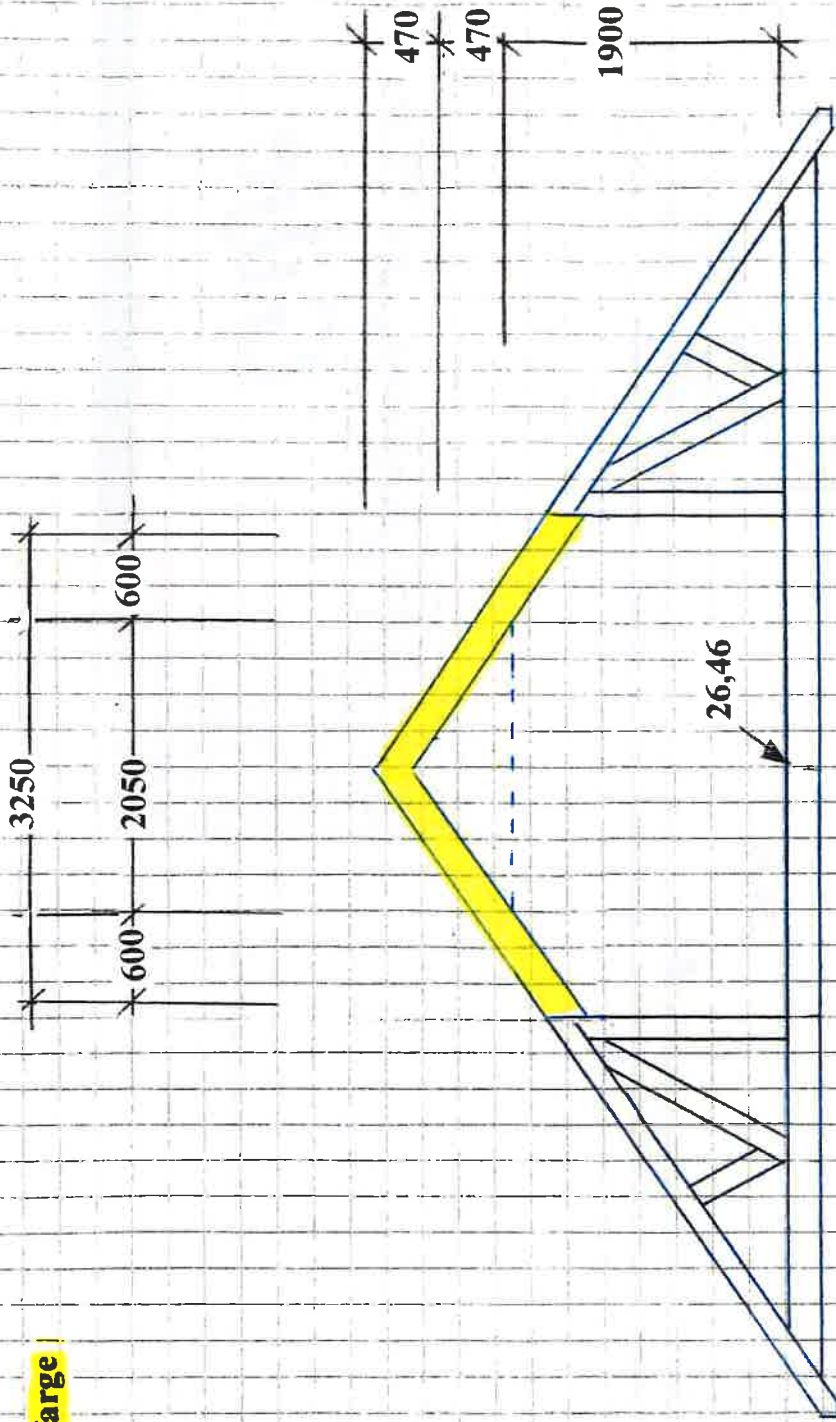
# Gilje

BYGGGRADGIVNING

www.kgba.no • post@kgba.no • 37 04 65 00

BYGGTEKNIKK • ARKITEKTUR • VEI PLAN OG AVSPRÆKKNING • PLAN, DRAGNING OG BYGGESAK

**Endring markert med gul farge**



Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
TILTAKSHAVER: Bjørn Bringsverd gnr. 49, bnr. 48		
PROSJEKT: Endre takform snitt B		
TEGN: F.G		
GODKJ:		
DATO: 9.7.20.		
MAL: 1:50		
TEGNINGSNR:		
Alle rettigheter tilhører arkitekten all bruk er forbudt uten tillatelse fra rettighetshaver		

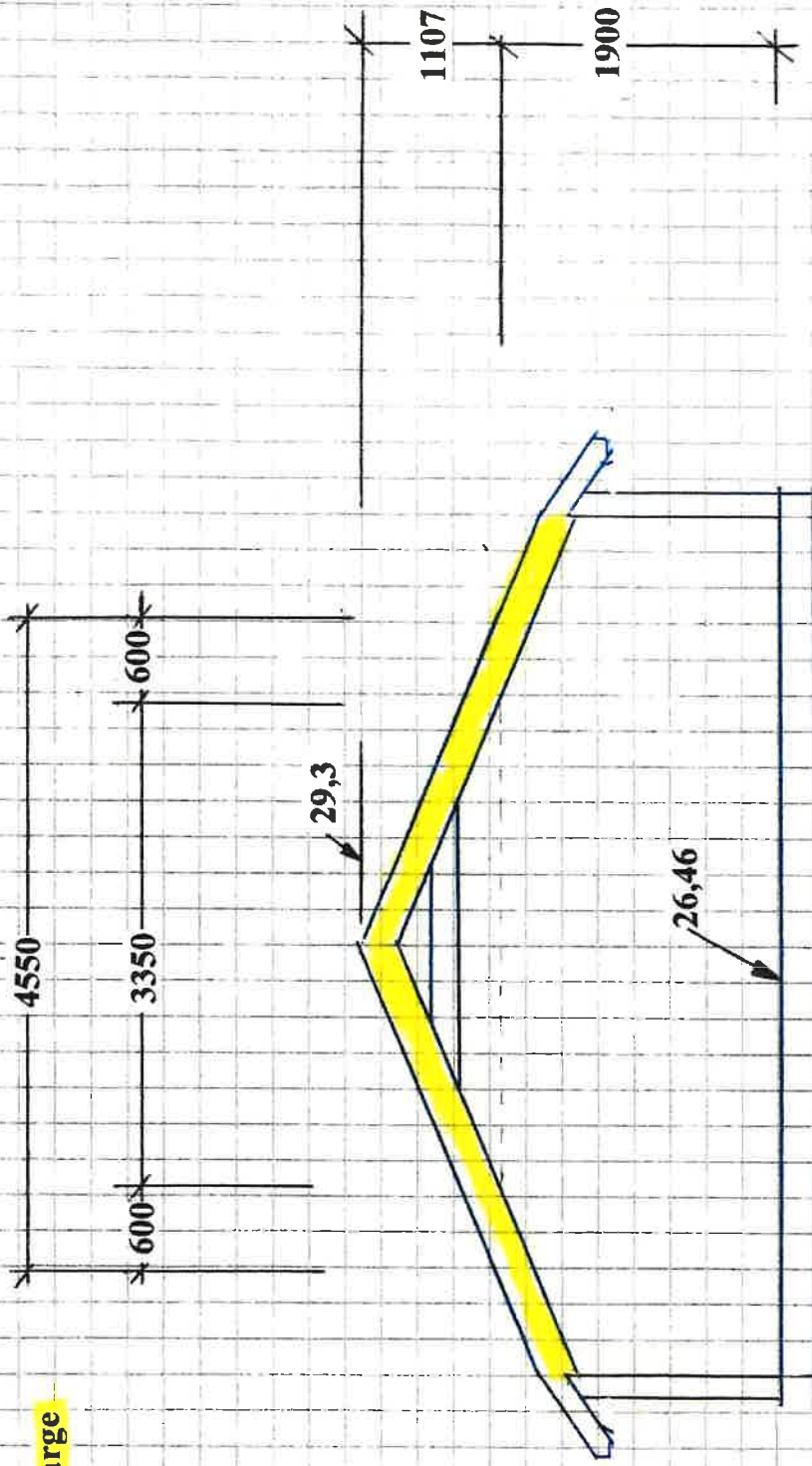
# Gilje

BYGGRÅDGIVNING

www.kgba.no • post@kgba.no • 37 04 65 00

BYGGTEKNIKK - ARKITEKT - PROSJEKT - VÅRDS - AVGIFTSBEMÅLING - PLAN - TERNING - OG RASGEMÅLING

Endring markert med gul farge



Dato: Revisjonen gjelder:

Sign:

TILTAKSHAVER: *Bjørn Bringsverdt* bnr. 49, bnr. 48

PROSJEKT: *Endre takform, smittgjøb. kister*

TEGN: *E.G*

GODKJ:

DATE: *9.7.20*

MAL: *1:50*

TEGNINGSNR:

Alle rettigheter tilhører arkitekten  
all bruk er forbudt  
uten tillatelse fra rettighetshaver

# Gilje

BYGGRADGIVNING

www.kgba.no • post@kgba.no • 37 04 65 00

BYGGTEKNIKK • ARKITEKTUR • VEIVISNING • PLAN • FOTOGRAF • PLAN • FOTOGRAF • BYGGESKAP